

# Memo

**Ontvanger**  
**Functie / afdeling**

Raad

**Afzender**  
**Telefoon**  
**E-mail**

Wethouder B. Boudewijnse

**Datum**  
**Onderwerp**

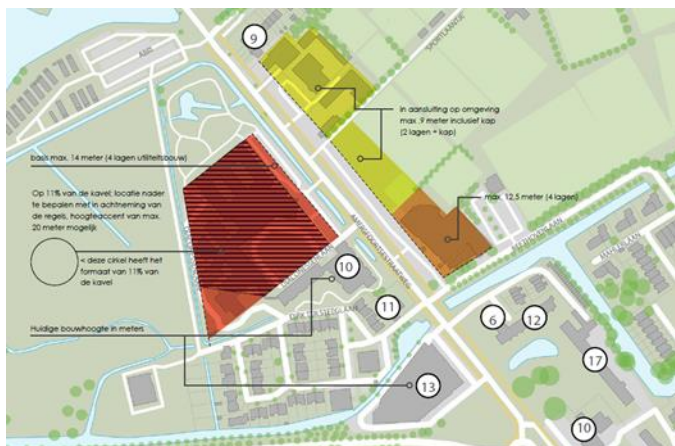
30 mei 2022  
Onderbouwing maximering vierkante meters Fase 2 project  
Naarderheem

Geachte raadsleden,

Tijdens het thema-uur project Naarderheem op 11 mei heb ik u toegezegd een onderbouwing van het maximale aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte (bvo) dat is toegestaan in fase 2 en als zodanig is opgenomen in het bestemmingsplan Naarderheem, toe te sturen.

## Inleiding

Uitgangspunt voor het aantal vierkante meters bebouwing toegestaan op het perceel van Vivium/Naarderheem is de regel die hiervoor is opgenomen in het Beeldkwaliteitplan Amersfoortsestraatweg. Voor het perceel Naarderheem geldt:



- De oppervlakte van het rode gebied bedraagt ca. 24.400 m<sup>2</sup>;
- Maximaal 1/3-deel (ca. 8.100 m<sup>2</sup>) mag worden bebouwd, hiervan mag 1/3-deel (ca. 2.700 m<sup>2</sup>) worden bebouwd met maximaal zes bouwlagen, 20 meter;
- Het overige deel (ca. 5.400 m<sup>2</sup>) mag worden bebouwd met een hoogte van maximaal vier bouwlagen, 14 meter.

Met deze uitgangspunten zijn we gestart.

*Planvorming:*

De footprint van het nieuwe Naarderheem is ruim 3.500 m<sup>2</sup>, hiervan wordt ca. 2.700 m<sup>2</sup> met zes bouwlagen bebouwd en de rest met twee bouwlagen.

Om ruimte te bieden aan de te realiseren sportvoorziening(en) en om ruimte te geven voor eventuele toekomstige kleine aanpassingen aan het nieuwe Naarderheem wordt door Vivium nog 1.200 m<sup>2</sup> footprint aan ontwikkelruimte gereserveerd. Bij de uitwerking van het Structuurontwerp is de onderbouw nog 250 m<sup>2</sup> vergroot.

Voor fase 2 resteert dan nog een te ontwikkelen oppervlakte van bijna 3.400 m<sup>2</sup>. Conform de regels van het Beeldkwaliteitplan mag dat deel met maximaal vier bouwlagen bebouwd worden, wat neerkomt op ca. 13.800 m<sup>2</sup> bvo <sup>1)</sup>.

*Overweging en afspraak:*

Om te bereiken dat er bouwblokken met verschillende hoogtes komen (Beeldkwaliteitplan) en om tegemoet te komen aan bezwaren van omwonenden (omgevingstafels), is in het bestemmingsplan opgenomen dat maximaal 70% van de bebouwing vier bouwlagen hoog mag worden, met maximaal 12.500 m<sup>2</sup> bvo (een vermindering van 1.100 m<sup>2</sup> ofwel 5 tot 15 woningen).

Om deze vermindering van het aantal vierkante meters niet ten koste te laten gaan van woningen in het betaalbare segment is een afspraak van ten minste 36 stuks vastgelegd in de anterieure overeenkomst die we recent met Vivium hebben afgesloten.

Met vriendelijke groet,

Barbara Boudewijnse,  
Wethouder

<sup>1)</sup> in de presentatie tijdens het thema-uur is abusievelijk 14.800 m<sup>2</sup> bvo nog toe gestaan voor fase 2 vermeld.